



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 222572

erstellt am : 06.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1337.68€

Straße:

3481 Fels am Wagram

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Eszter Viraszto

Tel:

Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.a

Wohnfläche: 89.66m²

Nutzfläche: 89.66m²

Wohnen am Felser See - mit Garten und Seezugang



Lage

Fels am Wagram ist eine Marktgemeinde im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Fels am Wagram liegt 40 Kilometer westlich von Wien und ist hervorragend durch die Autobahn S5 und den Kremser-Ast der Franz-Josefs-Bahn angebunden. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 29,51 km². Davon sind 56 % landwirtschaftliche Nutzfläche, 27 % Weingärten und 8 % sind bewaldet. Die Marktgemeinde bietet Kunst in Kultur in Form von mehreren Kunsthäusern und Museen. Traditionelle Weinbaubetriebe und Heurigen ergänzen die Ortschaft mit ihrem typisch österreichischen Charme. Die naturbelassene Landschaft im Thürntal eignet sich wunderbar für

den Radsport oder Wandertage mit der ganzen Familie.

Zum Wohngebäude

Das Wohngebäude mit 25 Wohnungen besticht durch die nahe Lage zum Felser See, die moderne Bauausführung und ein hochwertiges Erscheinungsbild. Der Felser See ist ein privater, künstlich angelegter Badesee, der für die Bewohner dieses Objektes zugänglich ist. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß und zwei Obergeschoße. Alle Wohnungen verfügen über Balkone oder Terrassen, alle Erdgeschoss-Wohnungen haben einen Garten. Außerdem stehen insgesamt 25 KFZ-Stellplätze zur Verfügung.

Verkehrsanbindung

Bahn: Vom Bahnhof Fels am Wagram gibt es stündlich Verbindungen nach Krems und Wien.

Straße: Die wichtigste Straßenverbindung ist die Kamptal Straße B34 mit einer Anbindung zur Stockerauer Schnellstraße S5.

Zur Wohnung

Die schicke 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss betritt man durch den großzügigen Eingangsbereich, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe sowie den zentralen Zugang zu allen Räumlichkeiten der Wohnung bietet. Unmittelbar links vom Eingangsbereich befindet ein separates WC, rechts davon das Badezimmer mit großer, verglaster Dusche. Beide Nassräume sind durchgehend mit modernen Fliesen ausgestattet. Ein Abstellraum schafft Stauraum für nützliche Alltagsgegenstände. Zwei der drei Schlafräume sind ca. gleich groß, wobei sich das dritte als Master-Bedroom auszeichnet, da es Zugang zum Garten bietet. Die zusätzlichen Schlafräume schaffen Raum für Kinderzimmer oder Büros. Der offen gestaltete Wohn- Essbereich ist mit einer Einbauküche sowie modernen Gerätschaften ausgestattet. Dieser bietet ebenfalls Zugang zum Garten und zur Terrasse. Die großen Fenster sorgen für viel Licht im Wohnraum, der helle Parkett lässt den Raum offen und freundlich wirken. Die sonnige, idyllische Terrasse gewährt gemeinsam mit dem Garten Ruhe und Erholung. Der Garten hat eine angenehme Größe für einen geselligen Abend mit Freunden und Familie. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kalten Winterabenden für warme Füße.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 96,98m², zusätzlich ca. 36,03m² Garten mit einer 11,63m² großen Terrasse.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer
- separates WC
- Wohn- und Essbereich mit Küche
- Badezimmer

Übergabe

Diese Wohnung ist ab sofort beziehbar.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur /
Entfernungen
Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.500m
Kinder &
Schulen
Kindergarten <3.000m
Schule <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt
<3.500m
Bäckerei <4.000m
Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat
<3.500m
Post <4.000m
Polizei <3.500m
Verkehr
Bus
<500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.500m
Angaben Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 89.66m²

Nutzfläche: 89.66m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 25m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1337.68€

Nebenkosten: 239.28€

Kontaktinformationen

Vorname: Eszter

Nachname: Virasztó

E-Mail: Eszter.Viraszto@wertimmobilien.co.at